



Communauté de communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche

Modification n°2 du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche

Livre 1 – Documents administratifs

Livre 2 – Notice de présentation

Livre 3 – Pièces modifiées du PLU

Livre 4 – Volet Environnemental

Livre 4 – Annexe 1 – Formulaire saisine au cas par cas

Historique des procédures	
Elaboration du PLU	2008
Modification n°1 du PLU	2011
Modification simplifiée n°1 du PLU	2021
Modification n°2 du PLU	Prescription le 28 novembre 2024 par la délibération n°2024-133

Table des matières

I.	LE PREAMBULE	3
I.1	L'historique des procédures :	3
I.2	L'objectif de la procédure :	3
II.	LE CADRE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION	4
II.1	Le contexte règlementaire	4
II.2	Le déroulement de la procédure	6
II.3	Le contenu du dossier	6
III.	LA PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DEMANDEES	7
III.1	Modification de l'OAP La Joyeuse (secteur A).....	7
III.2	Modification de la zone à urbaniser à vocation résidentielle en zone à urbaniser à vocation touristique (secteur B).....	11

I. LE PREAMBULE

I.1 L'historique des procédures :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de St Martin d'Ardèche a été approuvé en 2008. Plusieurs procédures d'évolution ont été réalisées pour introduire une orientation d'aménagement et de programmation, mettre à jour des emplacements réservés et certaines dispositions du règlement écrit et rectifier des erreurs matérielles.

Cette procédure de modification est, donc, la deuxième sans nécessité de retoucher au projet d'aménagement et de développement durables de la commune.

Puisque la communauté de communes DRAGA détient la compétence « élaboration de documents d'urbanisme » depuis le 27 mars 2017, elle engage et approuve les procédures d'évolution des documents d'urbanisme communaux dans l'attente d'un PLUi exécutoire. Prescrit le 12/04/2018 et arrêté le 11 avril 2024 par le conseil communautaire, le PLUi-h doit être repris pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des commissions ad-hoc d'ici la fin de l'année 2024 et viser un 2^e arrêt avant avril 2025.

Vu le caractère urgent de certains projets, non compatibles avec le calendrier de reprise du PLUi-h, les élus ont décidé d'engager plusieurs procédures d'évolution de documents d'urbanisme communaux comme celle-ci.

I.2 L'objectif de la procédure :

Cette procédure de modification du PLU de Saint Martin d'Ardèche vise d'une part à permettre l'extension du camping Le Pontet qui dispose d'une autorisation de travaux délivrée en octobre 2023 par les services de l'Etat – Police de l'Eau – au titre de sa déclaration Loi sur l'Eau et qui est valable jusqu'en octobre 2026.

D'autre part, cette procédure est l'occasion d'apporter des principes d'aménagement plus précis et compatibles avec le futur PLUi-h sur la zone à urbaniser la Joyeuse.

Ainsi, les pièces suivantes doivent être modifiées :

- Le règlement écrit –
- Le règlement graphique –
- l'OAP de la Joyeuse

C'est dans le livre 3 que l'ensemble des éléments modifiés sera détaillé.

II. LE CADRE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Après avoir détaillé le contexte réglementaire, le déroulement de la procédure et le contenu du dossier seront présentés.

II.1 Le contexte règlementaire

La procédure engagée implique un examen au cas par cas sur la base des dispositions du 3° du III de l'article L122-4 et de l'article R122-17 du code de l'environnement pour déterminer si elle doit être soumise au non à une évaluation environnementale.

L'Autorité Environnementale sera donc saisie au titre des articles R104-33 et suivants du code de l'urbanisme. L'essentiel des références législatives en lien avec la procédure au cas par cas est consultable dans le livre 4 relatif au volet environnemental.

Modification du PLU

Considérant que les objectifs poursuivis dans le cadre de cette procédure:

- Ne portent pas atteinte aux orientations générales du PADD (projet d'aménagement et de développements durables).
Ce point fera l'objet d'une analyse spécifique dans le chapitre III.2 en page 15
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière
- Ne réduisent pas une protection contre les risques, nuisances, pour la qualité des sites, paysages et milieux naturels
- N'ouvrent pas une zone à urbaniser de plus de 9 ans

La procédure de modification est, donc, justifiée.

Puisqu'il s'agit, notamment, de diminuer une possibilité de construire sur le secteur du Pontet, la procédure retenue est celle de la modification avec enquête publique qui sera organisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. Le projet devra être notifié aux Personnes Publiques Associées pour avis.

Références législatives

Le code de l'urbanisme réglemente la procédure de modification avec enquête publique des articles L153-36 à L153-44 :

- **Article L153-36** - Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

- **Article L153-40** - Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

- **Article L153-41** - Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet:

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

- **Article L153-43-** Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public

de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Références réglementaires

Conformément aux articles R153-20 à R153-22 relatifs à la publicité et l'entrée en vigueur des actes relatifs à l'évolution du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche, il sera affiché 1 mois durant en mairie et au siège de DRAGA :

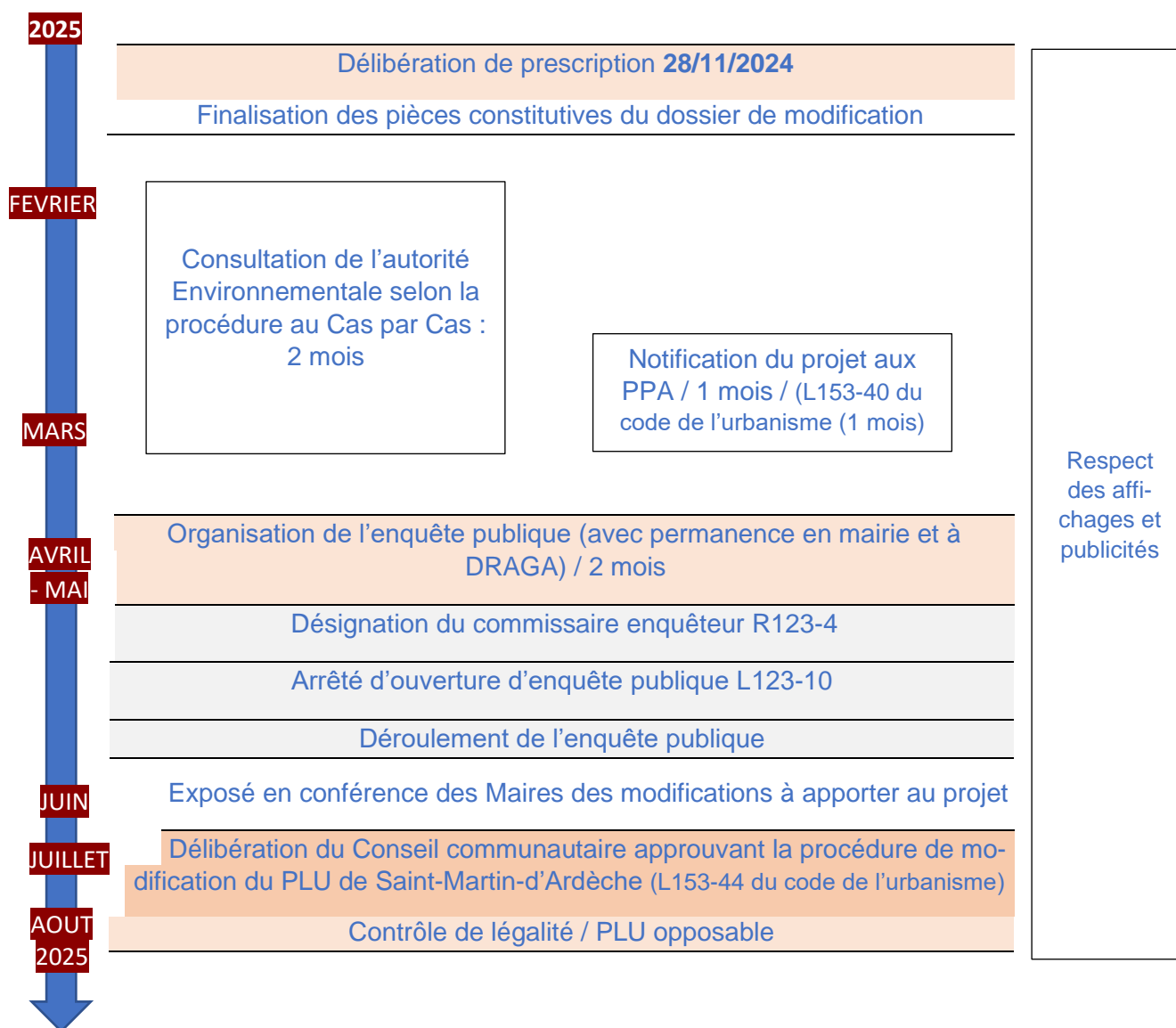
- La délibération d'engagement de la procédure
- L'arrêté qui définit les modalités de concertation et d'organisation de l'enquête publique
- La délibération qui approuve la modification du PLU

Ces actes feront l'objet d'une publicité dans un journal diffusé dans le département, sauf celle annonçant l'enquête publique qui sera publiée deux fois dans deux journaux.

II.2 Le déroulement de la procédure

Le tableau synoptique suivant (version simplifiée) énonce les grandes étapes de la procédure :

Procédure de modification du PLU de Saint-Martin d'Ardèche



II.3 Le contenu du dossier

La procédure de modification simplifiée du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche se compose des livres suivants :

- **Livre 1 – Documents administratifs** → délibération de prescription et fixation des modalités de concertation, saisine cas par cas Mrae, avis PPA, arrêté d'ouverture de l'enquête publique, annonces légales, rapport commissaire enquêteur...)
- **Livre 2 – Notice de présentation** contenant les objectifs et l'exposé sommaire des modifications envisagées
- **Livre 3 – Pièces modifiées du PLU** → exposé des modifications et pièces du PLU-mises à jour

- **Livre 4 – Volet environnemental**
- **Livre 4 – annexe 1** → formulaire de saisine à la procédure de cas pour cas (Autorité Environnementale)

III. LA PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DEMANDEES

Deux motifs sont intégrés à la procédure de modification du PLU de Saint Martin d'Ardèche sans attendre l'approbation du PLUi-h prévue au cours du 1^{er} trimestre 2026.

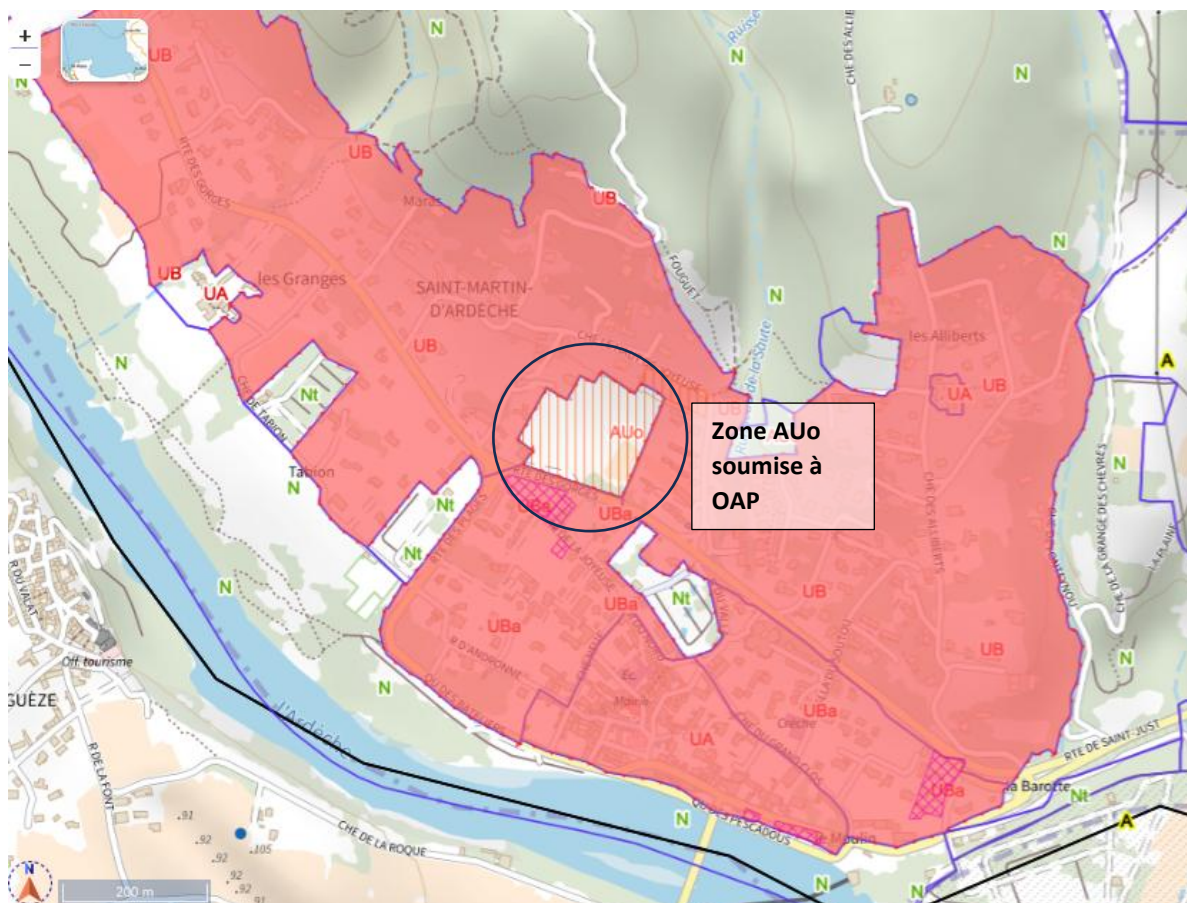
Il s'agit d'une part de modifier les principes d'aménagement de l'OAP en vigueur sur le secteur de la Joyeuse (secteur A).

D'autre part, le zonage du PLU est modifié pour permettre l'extension du Camping le Pontet (secteur B) en lieu et place d'une zone à urbaniser résidentielle. Ce changement fait suite à l'autorisation administrative délivrée par l'Etat en octobre 2023 du dossier de déclaration au titre des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement présenté par les gérants du Camping.

III.1 Modification de l'OAP La Joyeuse (secteur A)

L'évolution de l'OAP La Joyeuse qui est actuellement un plan schématisé à la main permettra de revoir son périmètre d'une part et de préciser les principes d'aménagement, d'augmenter la densité, de proposer un phasage de l'urbanisation dans le temps et de valider avec les services du Département l'accès à la zone d'autre part.

Le livre 3 précise l'évolution entre les documents avant du PLU en vigueur et ceux projetés après modification.



Situation du secteur dans le Plan local d'urbanisme en vigueur :

La zone à urbaniser d'une surface de 2,20 ha. est située au cœur de l'enveloppe urbaine principale de St Martin d'Ardèche. Elle est desservie par le réseau d'assainissement collectif.

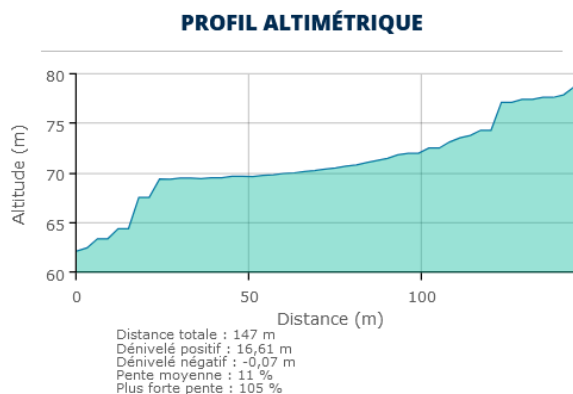
Le périmètre de l'OAP doit être modifié sur deux limites pour :

- intégrer la parcelle 1816 actuellement classée en zone UB
- intégrer la totalité de la parcelle 498 en zone AU
- extraire la parcelle 1623 qui appartient au restaurant attenant s'agissant du parking de ce dernier et la parcelle 1174 qui appartient à la commune de St Martin d'Ardèche.

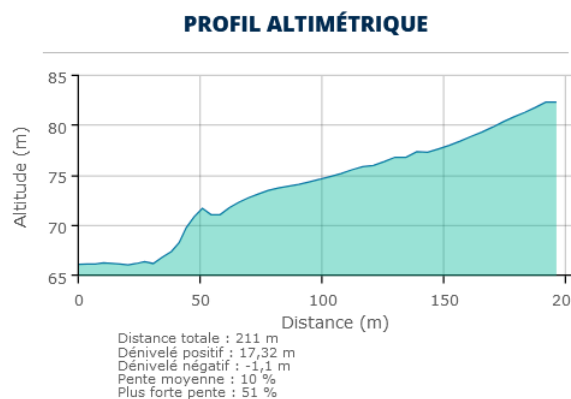


Le trait rouge sur le plan représente le profil altimétrique de la zone AU ci-contre.

D'une longueur de 147 m, la pente moyenne est de 11% variant l'altitude de 62m à 78m (dénivelé de 16m) avec une rupture topographique à travailler dans le projet d'aménagement au niveau de l'accès sud



Le trait pointillé bleu sur le plan précédent représente le profil altimétrique du chemin de la Joyeuse qui présente un rétrécissement sur le tronçon nord (largueur voirie < à 5m)



La parcelle 500 a été plantée en vigne mais le terrain est actuellement occupé pour du stockage de canoë kayak. Le reste du tènement est une zone naturelle en milieu urbanisé.

Vu l'étroitesse du tronçon nord du chemin Le Haut de Joyeuse peu compatible pour aménager l'accès unique, il est proposé d'évaluer 3 scénarii d'aménagement en matière de desserte et d'accès.

Le projet vise à accueillir plus de 40 logements, une estimation de 80 nouveaux véhicules maximum est à prendre en compte pour la gestion des flux sur ce secteur.

Nom du scénario	Accès total par le chemin Le Haut de Joyeuse	Accès total par le sud depuis la route départementale	Accès partagé entre le chemin et la route départementale
N° (voir plan ci-après et photos)	1	2	1-2
Avantages	Carrefour existant aménagé et sécurisé avec la RD avec point d'apport volontaire pour les déchets.	Création d'un accès adapté à l'importance du projet et aménagements sécurisés pour sortir-entrer depuis la RD 290. Bonne visibilité	Répartition des flux sur plusieurs points d'entrée-sortie
Inconvénients	Etroitesse et pente de la voirie sur le tronçon nord non adapté à supporter les nouveaux flux routiers	Accès à sécuriser avec des travaux d'aménagement d'un tourné à gauche nécessaire (investissement financier du Département)	Nécessite un sens de circulation pouvant modifier les habitudes des riverains à la zone
Evaluation	Travaux nécessaires pour créer zone de replis le long du chemin Arrêté d'alignement à réaliser + mesure d'expropriation compte tenu de la dureté foncière	Travaux de sécurisation à prévoir sur la RD290 Opportunité de réduire la vitesse à 70km/h	Travaux d'élargissement ou zone de repli à prévoir sur la partie la plus étroite du chemin et travaux de sécurisation à prévoir sur la RD290



Chemin Le Haut de Joyeuse



Vue de l'accès à la zone par le point bas (scénario 2) depuis la RD.



Intersection avec le chemin Le Haut de Joyeuse et vue sur le 1^{er} tronçon (scénario 1)



Vue sur l'accès à créer identifié dans le scénario 2 depuis la RD290 où la visibilité est bonne.

Les aménagements pour rendre accessible ce tènement, les principes de mobilités internes à la zone et la gestion des flux motorisés seront des enjeux à aborder lors de la réunion prévue avec les personnes publiques associées à la procédure et notamment le Département de l'Ardèche.

Périmètres environnementaux ou de servitudes d'utilité publique sur la zone

Cette zone à urbanisée est en partie comprise dans le rayon des 500 de la maison inscrite Max Ernst + périmètre ZNIEFF type 2 ENSEMBLE FONCTIONNEL FORME PAR L'ARDECHE ET SES AFFLUENTS (LIGNE, BAUME, DROBIE, CHASSEZAC...

Ces éléments sont développés dans le livre 4 et son annexe.

III.2 Modification de la zone à urbaniser à vocation résidentielle en zone à urbaniser à vocation touristique (secteur B)

Les gérants du camping ont fait l'acquisition foncière de 8600m² de zone à urbaniser à vocation résidentielle pour assurer un développement mesuré de leur unité touristique, qui est la seule de la commune à se situer hors des zones inondables. Or, le règlement écrit du PLU de St Martin d'Ardèche n'autorise pas l'installation d'hébergements légers de loisirs (HLL) en zone AUo. Il est donc nécessaire de modifier le secteur en zone touristique.

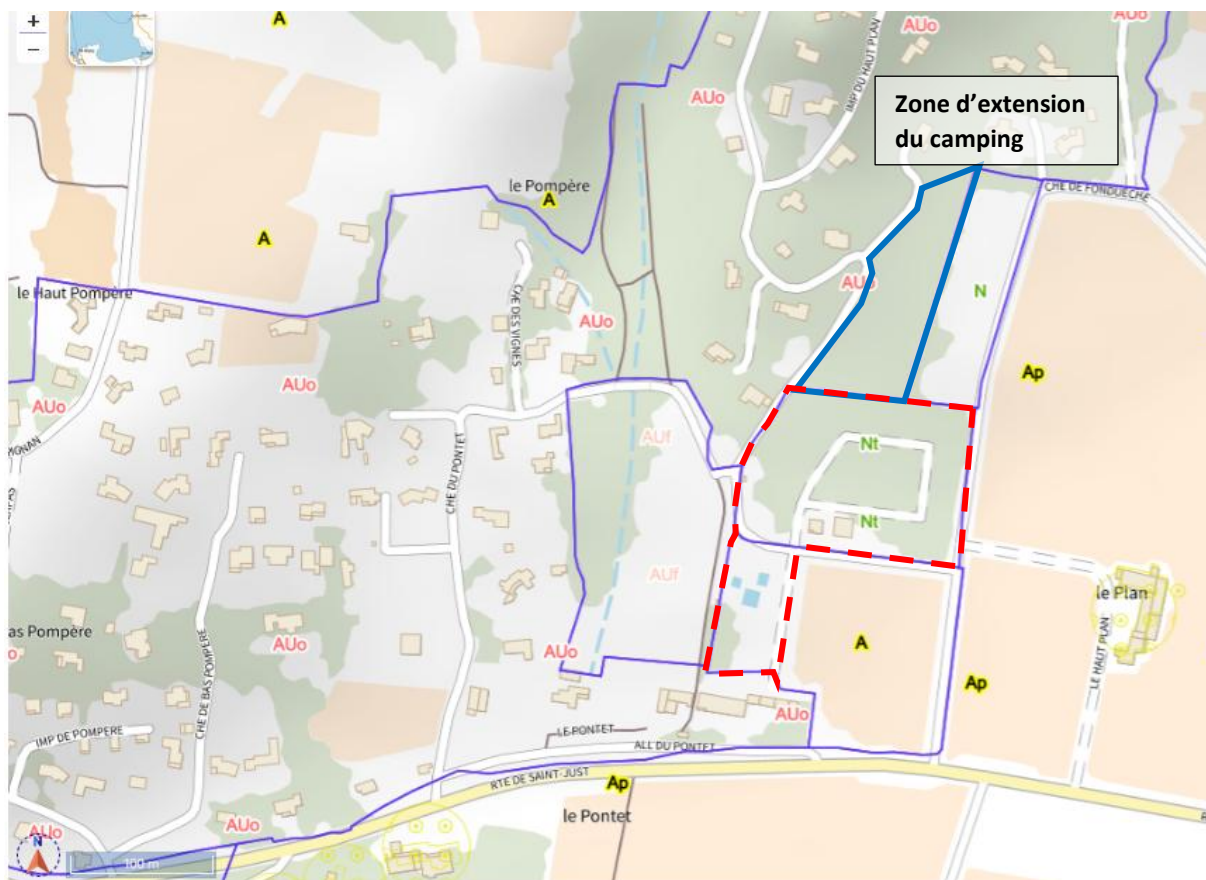
Compte tenu des capacités nouvelles épuratoires du projet d'extension, les gestionnaires ont déposé une étude Loi sur l'eau en 2022 et l'arrêté préfectoral n°07-2022-10-12-0002 indique les prescriptions spécifiques relatives à la création d'un nouveau système de traitement des eaux usées et au rejet des eaux pluviales sur ce camping Le Pontet. Actuellement bloqué par la vocation résidentielle du secteur, l'objectif de la modification est d'autoriser la vocation touristique sur le tènement et permettre aux gestionnaires de commencer les travaux avant la caducité de l'autorisation délivrée par la Police de l'Eau (échéance octobre 2026).

Le projet envisagé pour l'extension du camping « Le Pontet » est le suivant :

- 20 emplacements de passage
- 20 emplacements locatifs
- Un bloc sanitaire

Le livre 3 précise l'évolution entre les documents avant du PLU en vigueur et ceux projetés après modification.

Situation du secteur (B) dans le Plan local d'urbanisme en vigueur :

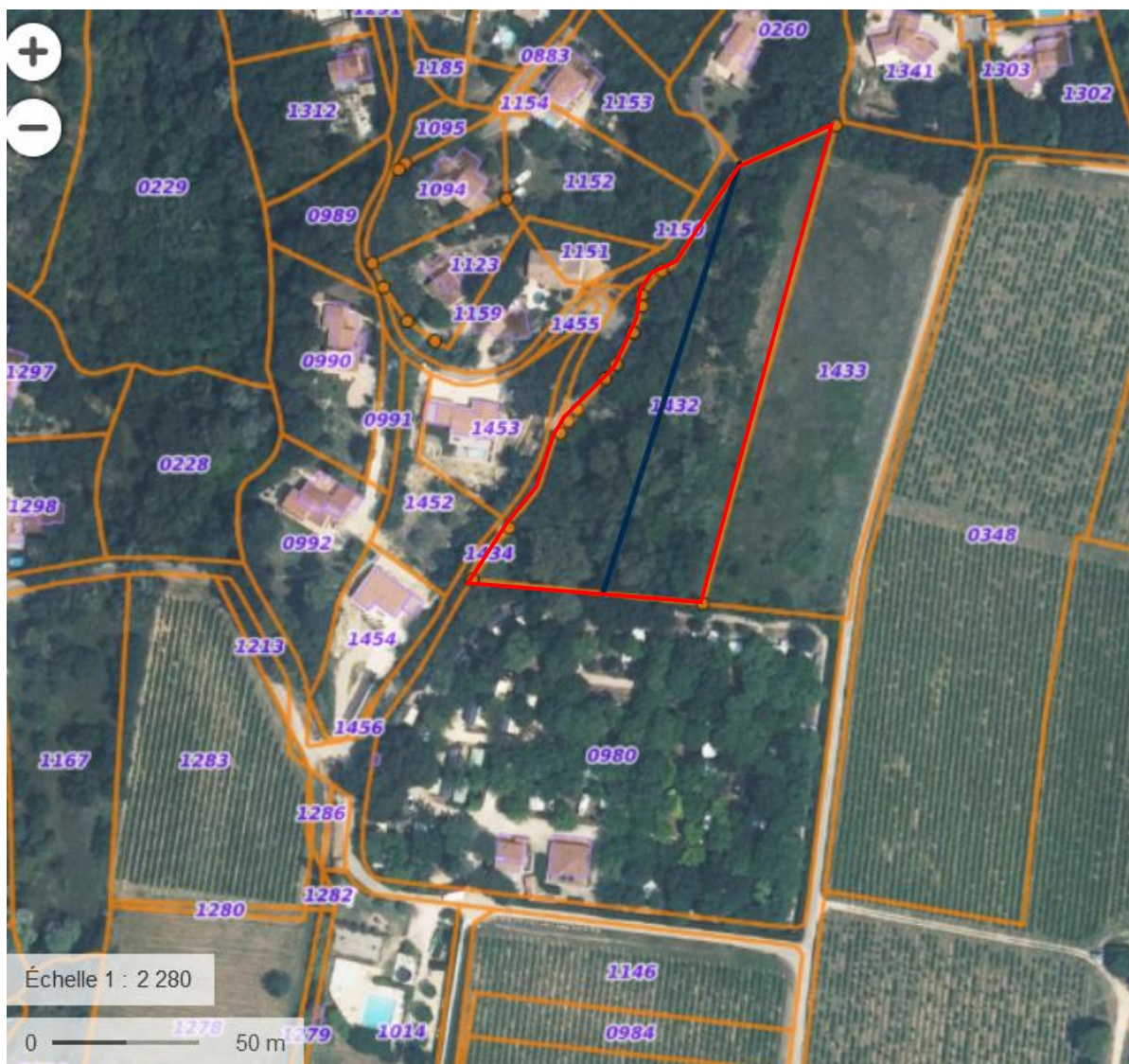


Dans le PLU actuel le périmètre exploité (contour pointillé rouge du plan ci-dessus) du camping est classé en zone Nt – naturel tourisme – et en zone A - agricole. La zone d'extension du camping se situe au nord entre une bande classée naturelle et une zone d'habitat pavillonnaire. Classé AUo (à urbaniser à vocation résidentielle) l'objectif est de classer la parcelle en zone AUt (à urbaniser à vocation touristique) avec une OAP – orientation d'aménagement de programmation.

Pas de mise à jour du zonage possible dans cette procédure pour tenir compte des usages réels du sol (hors champ de la procédure). Le périmètre d'exploitation du camping sera classé en zone Ut dans le futur PLUi-h.

Accès – topographie du site – occupation du sol

La parcelle concernée par la modification de zone est la B 1432 d'une surface de 8600m².

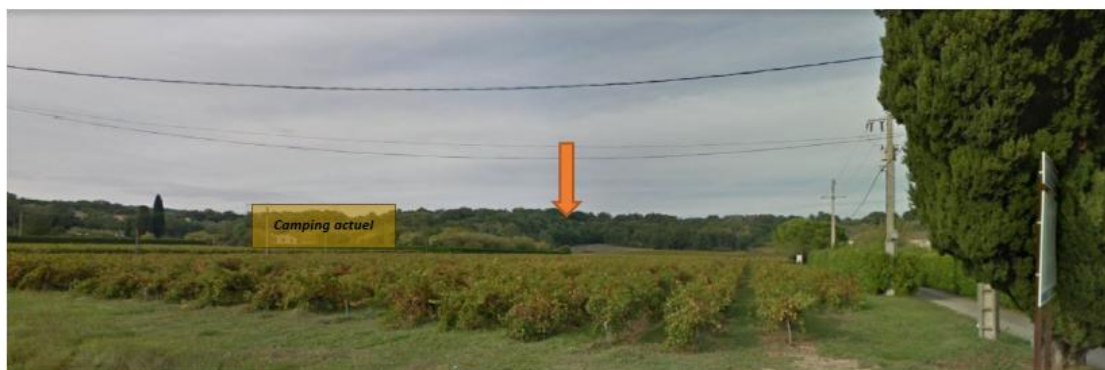
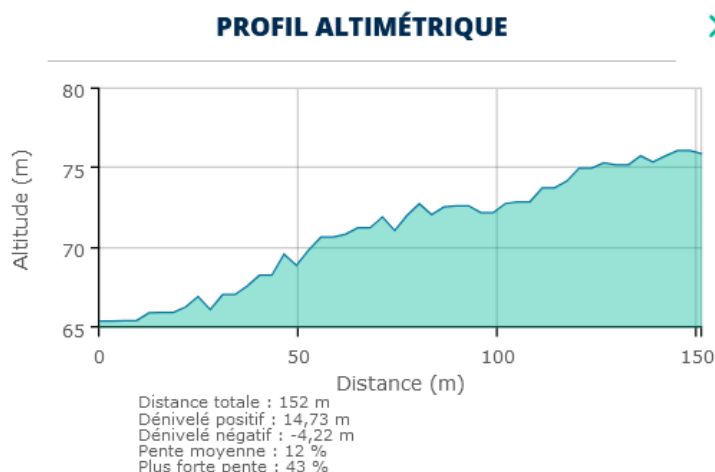


Attenant au camping existant, l'accès sera possible par la limite séparative nord de la parcelle B980.

D'une longueur de 150m, cette parcelle, relativement plane, montre une pente moyenne de 12%. L'installation des nouveaux HLL nécessitera des terrassements ponctuels.

La parcelle concernée par le projet présente actuellement un caractère boisé de faible qualité, qui a fait l'objet de plusieurs campagnes de débroussaillage. Les arbres de hautes fûtées sont des chênes kermès, pins sylvestres et quelques châtaigniers/hêtres. La végétation basse dite de repousse est constituée d'espèces méditerranéennes à faible valeur arbustive.

L'occupation boisée du terrain sera conservée afin d'ombrager les futurs hébergements bien qu'une opération de débroussaillage et d'éclaircissement du bois sera à prévoir pour garantir l'aménagement du projet et la sécurité des usagers.



Périmètres environnementaux ou de servitudes d'utilité publique sur la zone

Le secteur n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique. La plus proche se situant à 230m avec le périmètre AC1 du Château Bosquet (périmètre de 500m). La zone n'est pas située dans un périmètre environnemental sachant que le plus proche « ensemble septentrional des plateaux calcaires du bas vivarais » ZNIEFF type 2 se situe à plus de 600m à vol d'oiseau.

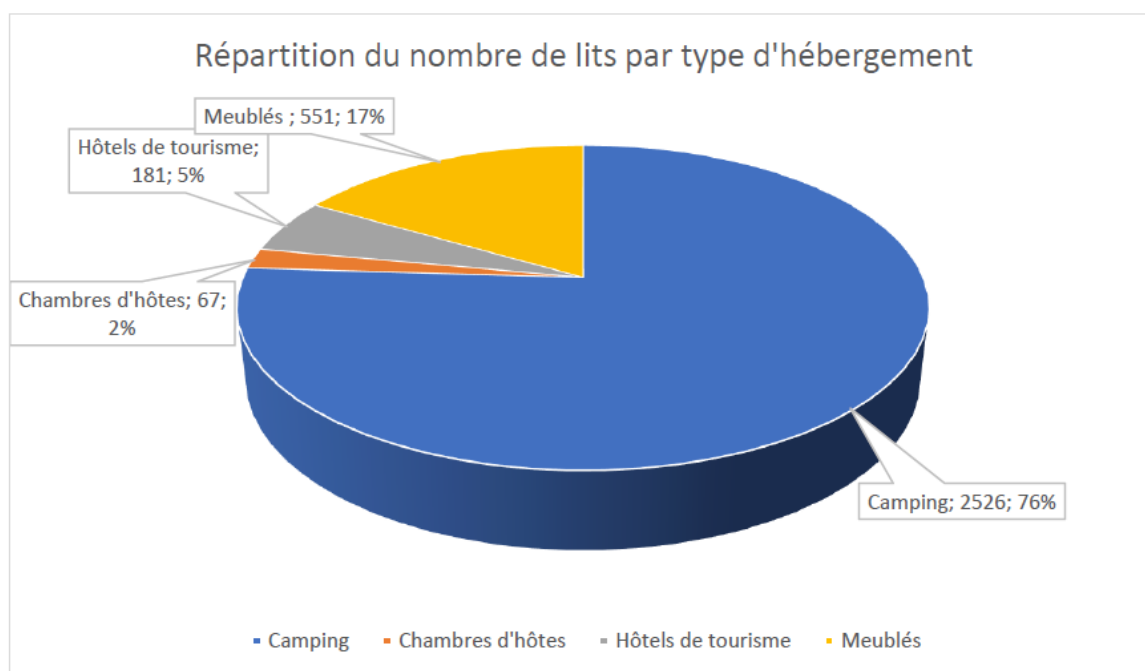
Ces éléments sont développés dans la notice 4.

Justification que l'extension du camping ne porte pas atteinte aux orientations générales du PADD.

L'extension de ce camping ne doit pas déséquilibrer l'offre globale à l'échelle communale et doit être motivée pour justifier la procédure de modification avec enquête publique.

En 2022, la commune dispose de 2 526 lits dans la catégorie camping soit 76% de son offre totale dont 618 emplacements nus.

Le camping du Pontet propose environ 350 lits réparti comme suit : 76 emplacements nus et 23 locations.



Vu que l'extension vise à créer 20 emplacements nus sur les 618 de la commune enregistrés en 2022, cette augmentation représente une évolution de + 3,2%.

L'extension globale des 40 emplacements (20 nus et 20 mobil homes) qui consiste à créer 120 lits supplémentaires sur le domaine du Pontet conduit à augmenter de 4,75 % le parc total de lits enregistrés dans les campings.

Vis-à-vis du nombre de lits total disponibles en 2022 sur la commune (3325), la création de ces 120 lits supplémentaires revient à augmenter de 3,61% le parc communal.

Cette extension est donc mesurée sans impact sur l'offre globale.

L'extension du camping du Pontet n'est donc pas en contradiction avec le niveau d'équipement de la commune et sa capacité d'accueil de manière générale.